

COMUNE di FANO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI
INIZIATIVA PRIVATA DI
EDIFICIO SITO IN "VIA A.APOLLONI 61 E
VIA S.MARCO 16" APPROVATO DEFINITIVAMENTE
DALLA G.C. IL 27.08.2013 CON DELIBERA N. 330

TAVOLA DI RILIEVO

Committenti : ARGENTATI TONINO
FRATICELLI NADIA
CARBONARI RITA
RENZONI NICOLA

Progettista incaricato : Rita Carbonari

Architetto

N.T.A.

Architetto Rita Carbonari

Piazza Avveduti 11, 61032 Fano (PU), tel. 0721.805214 fax 0721.870304
C.F. CRBRTI65L62D488F P.IVA 02183590419

03.02.2014

COMUNE DI FANO

**PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
PER UN FABBRICATO SITO IN FANO Via Apolloni N. 61 e Via San Marco N. 16
(Ai sensi Art.27 L.457 del 05.08.78)**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data: 03-02-2014

Tecnici: - Arch. Rita Carbonari Piazza Avveduti 11, 61032 Fano (Pu) C.f.: CRBRTI65L62D488F

Proprietà:

ARGENTATI TONINO
FRATICELLI NADIA
CARBONARI RITA
RENZONI NICOLA

C.F. RGN TNN 40T01 D488S;
C.F. FRT NDA 48E51 D488E;
C.F. CRB RTI 65L62 D488F;
C.F. RNZ NCL 76D12 D749T

INDICE

TITOLO I° : GENERALITA'

- art. 1 Area oggetto del Piano di Recupero in variante.**
- art. 2 Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione.**
- art. 3 Disposizioni urbanistiche relative all'area oggetto del Piano di Recupero.**
- art. 4 Valore normativo del Piano di Recupero in variante.**

TITOLO II° : MODALITA' PER GLI INTERVENTI EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO

- art. 5 Norme Tecniche specifiche.**
- art. 6 Elementi di Finitura.**
- art. 7 Destinazioni d'uso.**

TITOLO I° : GENERALITA'

TUTTE LE VARIAZIONI APPORTATE ALLE N.T.A. CON LA PRESENTE VARIANTE RISPETTO A QUANTO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA N. 330 IL 28.08.2013 SARANNO EVIDENZIATE IN ROSSO.

art. 1 Area oggetto del Piano di Recupero in variante

L'immobile sito nel comune di Fano e ubicato in via Apolloni. 61 e via San Marco, 16 censito al Catasto Fabbricati al F.141 (M.U.) Map. 973 Subb. 4, 6, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 ricade in "Zona di recupero" individuata ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.1978. n.457 con delibera consiliare n. 648 del 21/12/1978 e che lo stesso è inserito nel Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Con delibera consiliare n. 270 del 28.9.92 è stato attribuito al Piano Particolareggiato del Centro Storico, valore di piano di recupero di iniziativa pubblica, al fine dell'applicazione delle disposizioni del titolo IV della Legge 5.8.1978, n.457

La superficie in oggetto, come da stralcio catastale, vedi **tav. A1** è compresa fra via Apolloni da un lato e via San Marco dall' altro.

Sia su via Apolloni che su via San Marco esistono le principali reti tecnologiche di gas e acquedotto, fognatura, pubblica illuminazione e telefoniche.

La presente richiesta in variante al piano approvato definitivamente dalla Giunta Comunale in data 27/08/2013 con delibera n. 330, scaturisce dalla necessità di modificare la sagoma del ripostiglio sul giardino e del corpo di collegamento tra quest'ultimo e il corpo di fabbrica principale, al fine di non superare le altezze attuali del muro di collegamento tra le due proprietà lato mare.

Per questo motivo sono state modificate le tavole di progetto relativamente alla distribuzione dei volumi presenti al piano terra che si affacciano sul giardino. Vedi **tav.B5**

I volumi in variante passeranno da 936,27 mc approvati con piano di recupero n. 330 a 936,10 mc; le superfici fuori terra passeranno da 330,38 a 331,65 data la diversa distribuzione degli spazi del piano terra.

art. 2 Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione

Le presenti norme, unitamente agli elaborati grafici allegati, dettano indicazioni e prescrizioni per la progettazione dell'unità d'intervento all'interno del Piano di Recupero redatto sulla base della cartografia catastale e sulla base del rilievo riportato nelle **tavv.A1,A2**.

art. 3 Disposizioni urbanistiche relative all'area oggetto del Piano di Recupero in variante

1. L'area oggetto del Piano di Recupero, con delibera consiliare n°34 del 19-02-2009 e successiva variante con D.C.C. n°149 del 26-05-2011 è così individuata:

- Zone residenziali A : storico artistiche
- Sottosistema storico – culturale, art. 20- aree, siti e strade archeologiche

Il Piano di Recupero, in conformità a quanto previsto dal P.R.G. vigente, fissa i parametri entro i quali devono svolgersi i vari interventi, di cui all'**art. 6** che nel loro complesso costituiscono l'opera finita.

Per quanto non specificato dalle N.T.A. e dagli elaborati del Piano di Recupero valgono le norme contenute nella N.T.A. del P.R.G. Vigente e nel R.E.C..

2. Obiettivo del piano di recupero è la valorizzazione dell'edificio denominato "Via Apolloni" attraverso un intervento globale di ristrutturazione volto alla riqualificazione dell'area mantenendo inalterata la destinazione residenziale dell'edificio.
3. Unità minima di intervento: il progetto prevede un'unica unità minima d'intervento.
4. Stato di fatto: il lotto si sviluppa da via Apolloni a Via San Marco, ed è costituito da un edificio a schiera prospiciente via Apolloni avente sul retro, verso via san Marco, un giardino di pertinenza sul quale si inserisce un volume annesso adibito a ripostiglio.

Il corpo principale venne ricostruito nei primi anni cinquanta dello scorso secolo con tipologia e finiture tipiche dell'epoca. Contemporaneamente è stato costruito ex novo il capanno prospiciente via San Marco.

L'edificio principale è costituito da 3 unità immobiliari distribuite su tre livelli fuori terra, servite da una scala condominiale posta in zona centrale così come si addice ai caratteri distributivi della casa a schiera. Ognuna delle tre unità immobiliari, tutte a destinazione residenziale, è costituita da 5 vani.

Il prospetto verso via Apolloni è rivestito ai piani primo e secondo con mattoncini a vista, mentre il piano terra risulta intonacato, così come sono intonacati gli altri prospetti.

5. Il Piano di Recupero prevede **(tav. B1)**:

- L'innalzamento del tetto tramite l'inserimento di un cordolo di altezza di 49 cm e la conseguente traslazione verso l'alto delle falde di copertura. (delibera regionale 1338 del 20 settembre 2010 "linee di indirizzo per le sopraelevazioni e per gli ampliamenti sugli edifici esistenti ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/01 e della L.R. 22/09")
- L'apertura di lucernari sulle falde del tetto.
- Prospetto lato giardino: modifiche dimensionali e piccoli spostamenti delle aperture per una più funzionale distribuzione degli ambienti interni; realizzazione di un nuovo balcone al piano primo in analogia a quello sovrastante entrambi arretrati di ml. 1,50 dalle proprietà confinanti.
- Ristrutturazione ed ampliamento del "capanno" sul giardino lato via San Marco.
- Realizzazione di un piano interrato sotto il "capanno" e parte del giardino così come individuato nella tavola di progetto. **(Tav. B1-B2)**
- Realizzazione di un corridoio di collegamento tra l'edificio principale e il corpo sul giardino costruito in aderenza al muro che divide le proprietà confinanti lato mare, **tale volume seguirà il profilo del muro di confine al fine di non modificarne le altezze pur mantenendo pressoché inalterato il volume di progetto iniziale da realizzare.**

Per quanto non specificato dalle presenti N.T.A. ed elaborati del presente P.di R., valgono le norme contenute nelle N.T.A. del P.R.G. Vigente e nel R.E.C..

Agli interventi approvati con la variante al Piano di Recupero corrisponderà un Permesso di Costruire .

4.1 Hanno **valore vincolante** per la realizzazione delle opere:

1. il volume del P.di R, inteso come massimo;

2. la quota di massima elevazione degli edifici fuori terra, fatta eccezione per l'innalzamento della quota per il raggiungimento del minimo necessario per la realizzazione di impermeabilizzazione-isolamento, i distacchi minimi dai fabbricati limitrofi e la sagoma di massimo ingombro di cui alle **tavv. B1**.
3. l'impostazione progettuale dei prospetti principali come rappresentato nella **tav. B1** e come normato dall'**art. 7** delle presenti N.T.A., il numero delle bucatore, la loro posizione, le dimensioni, ammettendo aggiustamenti geometrici nella fase di richiesta di permesso di costruire;
4. le seguenti disposizioni relativamente la realizzazione dei lucernari sulle falde di copertura:
 - la dimensione dei lucernari rappresentata nella **tav.B1** è intesa come valore massimo se a servizio di locali accessori;
 - la dimensione dei lucernari rappresentata nella **tav.B1**, se a servizio di locali utili, potrà essere modificata nella necessità di soddisfare i rapporti aero-illuminanti di ogni singolo ambiente, limitatamente al minimo consentito per il raggiungimento di tale rapporto, computando a tal fine anche le superfici aero-illuminanti di eventuali finestre presenti nel medesimo ambiente; sono comunque ammessi, nella fase di richiesta di permesso di costruire, aggiustamenti geometrici nelle due direzioni.

Hanno **valore indicativo** per la realizzazione delle opere:

1. le superfici calpestabili (**Sr**) delle unità abitative;
2. le altezze massime dei piani, lo spessore dei solai di cui alla **tav. B1**;
3. il posizionamento dei percorsi orizzontali e verticali e la loro dimensione di cui alla **tav. B1**;
4. la posizione e il numero dei lucernari.
5. **la distribuzione interna dei singoli appartamenti.**

TITOLO II° : MODALITA' PER GLI INTERVENTI EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO

art. 5 Norme Tecniche specifiche

5.1 Linee guida sui prospetti

L'operazione prevede in talune zone modifiche minori o maggiori sui prospetti che vengono adeguati, sempre restando nello schema architettonico, alle nuove necessità. In particolare:

5.1a Prospetto su via Apolloni:

Il prospetto su via Apolloni non subisce mutamenti formali tranne l'inserimento di un cordolo di 49 cm e successiva traslazione verso l'alto delle falde del tetto per permettere di rendere abitabili i retrostanti ambienti del sottotetto.

5.1b Prospetto su giardino:

Edificio Principale: Nel prospetto sul giardino è stato inserito un cordolo di 49 cm e successiva traslazione verso l'alto delle falde del tetto.

Al piano secondo è stato alzato il parapetto del terrazzo per adeguarlo alla normativa vigente ed in analogia a questo è stato creato un ulteriore terrazzo anche al piano primo.

In entrambi i piani si è progettato un arretramento delle sporgenze dei balconi di ml 1,50 dalle proprietà confinanti .

5.1c Prospetto su via Sangallo:

Il prospetto su via Mura Sangallo è caratterizzato dal fatto di essere addossato ad altro edificio fino all'altezza del piano primo, al piano secondo le due finestre laterali vengono mantenute nella attuale posizione.

Il profilo del prospetto viene modificato dall'inserimento del cordolo sommitale di altezza di ml. 0.,49.

5.1 d Prospetto lato sinistro.

Il prospetto lato sinistro è caratterizzato dal fatto di essere addossato ad altro edificio fino all'altezza del piano primo, non verranno aperte finestrate nei piani superiori.

Il profilo del prospetto viene modificato dall'inserimento del cordolo sommitale di altezza di ml. 0.,49.

5.1 e Prospetti ex capanno.

Il vecchio capanno verrà riqualificato modificandone la sagoma. **Il volume complessivo di progetto sarà mantenuto pressoché inalterato rispetto a quanto approvato con delibera della giunta comunale n. 330 nonostante la ridistribuzione delle superfici ottenute rimodellando la porzione di fabbricato adiacente l'ingresso su via San Marco così da rendere l'accesso più arioso, attraverso la rotazione del manufatto posizionandolo longitudinalmente rispetto al corpo principale con il quale sarà sempre collegato attraverso un corridoio vetrato, affacciato sul giardino. La copertura verrà realizzata a falda inclinata che si incontra con un'altra falda avente pendenza 1% i cui scoli delle acque saranno rivolti verso l'interno del giardino oggetto d'intervento come rappresentato nelle tavole B1-B2.**

5.1f Prospetti su via Apolloni, su giardino, su via Mura Sangallo e lato monte:

Il progetto prevede per ciascun prospetto, l'inserimento di cappotto termo riflettente di spessore cm 8.

5.2 Linee guida sulle strutture "riparazione o intervento locale"

5.2 a Strutture di fondazione:

Interventi di verifica e consolidamento dell'esistente,

5.2 b Strutture in elevazione:

Consolidamento dell'esistente, chiusure e aperture di bucatore secondo il progetto architettonico, eliminazione di vuoti e camini che generano tagli nella muratura portante, sostituzione degli architravi, inserimento di nuove murature maestre in direzione trasversale.

5.2 c Strutture orizzontali e collegamenti verticali:

Mantenimento e manutenzione degli attuali in latero-cemento; rifacimento del solaio sottotetto, in struttura lignea con travi lamellari e tavolato in abete, irrigiditi nel piano ed ammorsati alle murature con elementi in acciaio.

5.2 d Strutture di copertura:

Realizzazione di cordolo perimetrale continuo in c.a. sulle murature esistenti, implacato ed abbaino da realizzarsi con struttura lignea a tavoloni autoportanti di legno lamellare, irrigiditi ed ammortati alle murature con elementi in acciaio.

5.3 Linee guida sulle strutture di "demolizione e ricostruzione"

5.3 a Strutture di fondazione:

Fondazioni in C.A. a platea.

5.3 b Strutture in elevazione:

Per locali interrati, murature continue in cemento armato.

Corridoio di collegamento tra i due corpi ("ex capanno" ed edificio principale), in telai di acciaio controventato.

Tamponamenti fuori terra: cassa vuota di laterizio verso l'esterno della proprietà, in vetrate verso il cortile interno.

5.3 c Strutture orizzontali

Solaio di calpestio piano terra: in latero – cemento.

5.3 d Strutture di copertura:

Elementi lignei in appoggio sulle strutture intelaiate in acciaio.

art. 6 Elementi di Finitura

6.1 Paramenti murari

6.1a Muratura fronte principale su via Apolloni: (tav. B1) La muratura del fronte principale verrà interamente recuperata nel suo aspetto originario, per quanto riguarda la posizione delle bucatore esistenti; verrà invece eliminato il rivestimento in mattoncini ed intonacato interamente con colorature idonee a salvaguardare l'armonia del fronte strada.

Per tale fronte principale si prescrive il vincolo del mantenimento delle bucatore e degli elementi decorativi esistenti. Verrà inserito il rivestimento a cappotto per uno spessore massimo di cm 8.

6.1b Muratura altri fronti: (tav. B1) Tutte le restanti murature si prescrive vengano intonacate dello stesso colore e caratteristiche del fronte su via Apolloni per preservare l'unitarietà dell'intervento.

6.2 Abaco delle bucatore

6.2a Bucature esistenti: per questa categoria di bucatore si prescrive il mantenimento delle dimensioni ed il ripristino delle bucatore esistenti e degli elementi decorativi, adottando la medesima tipologia e gli stessi materiali costruttivi.

6.2b Bucature ex novo: per questa categoria si fa riferimento all'abaco delle bucaure contenuto nelle NTA del PdR in Variante.

6.3 Infissi

8.3a Infissi: Potranno essere realizzati in metallo o in legno con finitura a smalto satinato.

8.3b Persiane: in legno con finitura a smalto satinato.

6.4 Parapetti

Si prescrive l'adeguamento alle vigenti normative del parapetto esistente sul fronte giardino al piano primo con l'inserimento di una struttura leggera in ferro con finitura di tipo micaceo, avente le stesse caratteristiche di quella esistente al piano superiore. Il colore sarà stabilito in sede di Permesso di Costruire.

6.5 Lucernari

I lucernari presenti sulle falde di copertura Saranno tipo "Velux" realizzati in legno o metallo.

6.6 Cornicioni, cornici, zoccolature e rilievi, elementi decorativi

I cornicioni verranno realizzati ex novo, ma con le stesse caratteristiche di quelli esistenti, come rappresentato nel TAV. B1.

6.7 Gronde, scossaline e pluviali:

E' prevista la realizzazione di gronde e pluviali interamente in rame.

Non è ammesso il posizionamento di caldaie, compressori e canne fumarie in ambiti visibili sul prospetto principale del fabbricato (lato via Apolloni).

Le eventuali nicchie per l'alloggiamento dei contatori Enel, acqua e gas ed allaccio telecom qualora non sia possibile contenerli all'interno del fabbricato, non dovranno modificare l'estetica dei fronti, per tal motivo, si prescrive la realizzazione di portelloni con finiture uguali a quelle realizzate nella parete in cui verranno ospitati.

art. 7 Destinazioni d'uso

7.1 Residenza:

L'intero edificio mantiene la destinazione d'uso residenza.

7.2 Cantine e ripostigli:

Nel piano terra del corpo principale vengono collocate 2 cantine di proprietà delle unità immobiliari site ai piani superiori; mentre all'unità immobiliare del piano terra viene attribuito, al volume denominato "ex capanno", la destinazione di ripostiglio che verrà modificato nella distribuzione planimetrica come rappresentato nelle tav. B1 e B2 della presente variante.